

まちづくり条例の課題と解決の方向性について（論点整理資料）

資料 1

現在のまちづくり条例

目的（条例第1条）

良好なまちづくりの推進を図るため、開発事業の構想について本市及び市民の意見を反映させるための手続等を定めることにより、まちづくりの方針に適合した土地利用を促し、もって都市の健全な発展と市民の福祉の増進に寄与する。

手続等

○良好なまちづくりを推進するため、まちづくりに関する方針を策定する。（条例第3条）

○大規模開発事業及び集客施設について届出対象（条例第6条）

○開発構想段階における説明会の開催を義務付け（条例第7条）

○開発構想に対する意見書の提出と事業者による見解書の提出（条例第9条）

○「まちづくりの方針」に適合しない場合、京都市土地利用調整審査会に諮問（条例第16条）

目的・役割等

まちづくりの方針を策定し、本方針に適合した土地利用を促す。

一定規模以上の開発又は不特定多数の利用者を想定する施設について、条例の対象とする。

早期の開発計画段階において、周辺住民と開発事業者との対話を促す。

「まちづくりの方針」に適合しない開発構想について、第三者機関である京都市土地利用調整審査会の意見を聴いたうえで、指導・勧告・公表を行うことができる。

第1回審査会委員意見（敬称略）

第2回審査会委員意見（敬称略）

事務局抽出課題

委員意見及びこれまでの条例運用から抽出された課題

全体的観点

- ・説明会等に出てきた意見は、時間軸の中で順次解決が図られていく仕組みとすることも考えられる。（川崎）
- ・規制、手続を課すことは、新たな資本投下の妨げにもなる。（田中）

まちづくりに関する方針

- ・京都のまちづくりの視点は、景観をよくすること。職種ごとの善し悪しではなく、環境を損なわないように建物を建てるのが基本（川崎）

条例の対象施設

- ・集客施設にパチンコ屋が含まれていないなど、周辺の住環境等に影響を及ぼす用途が対象施設となっていない。
- ・京都駅周辺における帰宅困難者対策等に向けた機能更新型高度利用地区の活用

説明会での説明項目の充実、説明会の開催機会等の拡充

- ・住民の合意形成の後ろ盾が本条例。住民の使えるツールを増やしていく。（檜谷）
- ・地域貢献内容等を提出させ、事業者として地域との共存をアピールさせることで、事業者の責任者が自ら説明することを促すことになるのでは。（大庭、田中）
- ・駐車場台数、交通処理計画など、住民が聞きたい内容が説明されないことがある。
- ・周知ビラ等で、説明会で説明される内容、手続きの流れ等が記載されるようにすれば、市民も説明会の位置づけが理解しやすいのでは。（山田）

事業者の誠実な説明の誘導

- ・事業者の責務の明確化は、時間軸に応じて合理的に説明できる内容を連想させるような基準を規定してはどうか。（山田）
- ・開発事業者の説明や質疑応答が不十分、不誠実な場合がある。

説明会の周知範囲等

- ・建築物の規模、用途により説明範囲を分けるべき。（川崎）
- ・商圈、関係自治会単位などで説明範囲を設定しては。（檜谷、田中）

土地利用調整審査会の機能

- ・審査会は年1回など定期的に開催した方が継続性の観点から望ましい。（川崎）
- ・審査案件があった時に総括的な審議を行えるようにしてはどうか。（川崎）

その他のまちづくりの視点

- ・地区ごとで許容される環境要因が違う。景観、騒音、環境保全などの外部要因についても検討すべき。（川崎）
- ・用途地域の境界が道路で分かれている場合は、地区それぞれの計画と同時に道路の視点に立つ必要がある。（川崎、田中）
- ・商業系用途と住居系用途が隣接している地域に特化した制度が中長期的には必要である。（檜谷）何らかのプラスαの思考を持つ必要がある。（田中）

条例等改正の方向性

検討の3つの柱

検討1 合意形成の仕組みに関する事項 【資料2】

検討2 条例の対象建築物に関する事項 【資料3】

検討3 審査機能に関する事項 【資料4】

検討3-(1) まちづくりの方針の追加検討
追加する計画：景観計画、MICE 戦略 等

検討2-(1) 届出対象となる集客施設の用途の追加検討
追加する用途：遊技場（パチンコ店、ゲームセンター等）
集会場等

検討2-(2) 届出の適用除外とする区域等の見直し検討
内容：高度利用地区を条例対象区域に追加

検討1-(1) 住民意見の提出機会の検討
内容：原則として、説明会を開催する場合は意見書提出と事業者見解書の提出手続を実施

検討1-(2) 説明会の開催機会の検討
内容：原則として説明会を開催

検討1-(3) 事業者の見解書に対する再説明手続の検討
内容：事業者が示す見解書に対する質疑手続等を新たに規定

○届出事項及び説明会での説明項目の拡充による説明会の充実（規則改正済（H26.1.1 施行）） 【参考資料】

検討1-(4) 説明会等における事業者の責務の検討
内容：事業者の誠実な対応を規定

検討1-(5) 説明会の周知範囲の検討
内容：地域コミュニティの実情に応じた周知範囲を規定

検討1-(6) 説明会の周知内容の検討
内容：・周知内容を新たに規定
・記載事例をホームページ等で提供

検討3-(2) 土地利用調整審査会における審査事項の検討
内容：審査会への年度報告等の実施による条例の運用に対する審査を追加

○地区レベルの良好なまちづくりの実現のための方策検討（地区計画、都市計画マスタープランにおける地域まちづくり構想 等）
○現行のまちづくり方針の見直し、又は新たなまちづくり方針の策定等による広域的な課題解決の検討
【まちづくり条例又はその他制度の活用により中長期的に対応】